CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

MOTION D'ORDRE

DE

P. DEDELAY,

Sur l'ordre à établir dans la discussion des parties civile (1), administrative, & fiscale du code hypothécaire.

Séance du 2 prairial an 6.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

Un de nos collègues vous a pressés, dans la séance du 26 prairial dernier, de mettre à l'ordre du jour la discussion sur le code hypothécaire.

(1) Il seroit à desirer que dans la discussion l'on pût traiter séparément, et par des opinions bornées à un seul objet, chaque dispo-

Quoiqu'il ait exagéré & les pertes faites par le trésor public & l'état de souffrance & de stagnation où l'ajournement alloit jeter les transactions, il est certain que cette discussion est une des plus instantes.

Mais lorsque l'arrivée de nouveaux collègues nous apporte de toutes parts des lumières sur cette partie de notre législation, nous devons leur laisser le temps de mûrir leurs idées, & de vous présenter le fruit de leurs méditations ; car jamais des intérêts plus multipliés ne commandèrent de plus profondes réflexions.

Quoi de plus essentiel en effet que de discuter lentement sur le principe de la publicité des hypothèques, principe très-moral en lui-même, mais qui se trouvant restreint à des formes trop rigoureuses, peut, au lieu de le fortifier, ébranler la confiance des individus prêteurs, comme le crédit des individus emprunteurs (1) !

Quoi de plus essentiel que de peser si la spécialité de l'hy-

---

sition importante de la partie civile ; c'est le seul moyen d'approfondir la matière, sans courir les risques de fatiguer par une attention trop long-temps exigée : en général toutes les lois dont l'application exacte devient d'une rigueur absolue doivent être envisagées sous toutes leurs faces ; c'est même par l'exposé des cas de détail que l'on prévoit la possibilité de l'exécution, et qu'on prévient le besoin des lois interprétatives.

(1) Le crédit, ce créateur des richesses fictives, opère comme garantie morale et comme garantie physique. Dans le premier cas, rien ne borne ses élémens de prospérité ; il multiplie, il féconde, il propage son influence et ses effets d'une manière tellement illimitée, que l'imagination ne sauroit elle-même les calculer. Dans le second cas, restreint, circonscrit comme le gage sur lequel il s'appuie, il reste presque toujours inférieur à ce gage. Seroit-il inexact de faire cette comparaison ? Si le crédit, dérivant du gage soumis, peut tout au plus nous présenter les effets de la balance tenant des poids égaux en équilibre, le crédit moral est un levier susceptible de mouvoir le globe, sans qu'il soit besoin de lui indiquer un point d'appui.

pothèque, qui paroît, en théorie, si simple & si naturelle, n'aura pas en pratique tous les inconvéniens qu'eût entraînés, dans un autre genre, l'impôt territorial en nature, également présenté dans toutes les législatures comme si simple & si naturel !

Quoi de plus essentiel que d'examiner si la spécialité ne diminue pas, par les difficultés d'une application exacte & proportionnelle, les gages hypothécaires (1), &, par suite, les avantages qu'on se propose, particulièrement celui d'activer toutes les transactions vivifiantes !

Quoi de plus essentiel enfin que de rechercher si cette spécialité qui présente tant d'entraves dans un territoire immense, où les propriétés susceptibles d'être spécialisées peuvent se trouver disséminées à d'énormes distances (2), qui

---

(1) Un homme est possesseur de dix fermes, que, pour la facilité des calculs, nous évaluerons à 30,000 fr. chacune : l'hypothèque spéciale peut grêver chacune de ces dix fermes d'une somme de 25,000 fr. : ainsi la fortune totale, qui est de 300,000 fr., n'est réellement grévée que de 250,000 fr. Cependant si cet homme avoit encore besoin de 25,000 fr., il ne pourroit les trouver d'après le régime rigoureux de la spécialité ; car alors chaque prêteur voyant chacune des dix fermes déja hypothéquées pour les cinq sixièmes de la valeur, ne sauroit comment spécialiser son hypothèque : la faculté de l'hypothèque générale favoriseroit au contraire ce nouveau prêt, puisqu'il est naturel d'avoir un crédit de 25,000 fr., lorsqu'on offre une masse de biens libres, de 50,000 fr. Je demande à faire encore une comparaison : les pays où l'hypothèque spéciale est seule admise ressemblent à ces gouvernemens où, lorsqu'on craint une disette, on propose à chaque particulier de faire ses provisions, au lieu d'établir un magasin général : dans les approvisionnemens partiels, il existe dans chaque grenier un excédant de provisions absolument stérile, qui conduit à une famine réelle, quoique la quantité des grains surpasse les besoins.

(2) Si l'emprunteur demeure à Paris, et que sa propriété soit dans les Hautes-Alpes, la nécessité de spécialiser sur un objet inconnu, et par une désignation exacte, sur laquelle repose le droit d'hypothèque, fait que le prêteur éprouvera plus de difficulté et

multiplie ſi prodigieuſement la néceſſité des inſcriptions, & ſurcharge de tant de détails leur formule, en un mot, qui oblige à tant d'exceptions pour la plupart des actes non volontaires ou éventuels, peut être adopté comme principe rigoureux!

Mais, citoyens collègues, même en ſuppoſant que vous adopterez ces principes (la *publicité* & la *ſpécialité*), comment ſe concilier ſur les meſures à prendre pour faciliter la tranſition au nouveau ſyſtême? qui de nous peut apprécier les inſurmontables difficultés d'exécution du titre III? Ah! c'eſt ici qu'une vaine & trompeuſe théorie vient échouer au pied de l'expérience! Liſez ce titre III: peut-on vous offrir des moyens plus ſimples en apparence? Voyez l'article XXXVII: « Les droits d'hypothèque exiſtans lors de la » publication de la préſente, qui n'auroient pas encore été » inſcrits en exécution & dans les termes de la loi du 9 » meſſidor an 3, le feront *dans les trois mois* qui ſuivront » ladite publication, *pour tout délai* (1). »

Pour tout délai! comme cela eſt clair & précis! Mais, ſans parler de l'effet rétroactif de cet article, le légiſlateur,

---

sur-tout plus de répugnance à prêter, par la crainte d'être trompé sur les détails à lui inconnus de cette désignation exacte, qu'il n'en éprouvoit lorsqu'il pouvoit stipuler une hypothèque générale au domicile même de son emprunteur. Il seroit possible, en méditant davantage le systême du citoyen *Dupeuty*, et sur tout sa *table* hypothécaire, dont notre collègue Lebrun a parlé, et qui mérite de véritables éloges, d'obtenir, par une seule inscription à domicile, tous les avantages moraux d'un bon systême d'hypothèque. Il seroit à desirer que le Conseil ordonnât l'impression du travail du citoyen Dupeuty: il offriroit beaucoup de lumières et des vues neuves dans une matière qui les sollicite si impérieusement.

(1) Voyez la note (A), page 13, à la fin de la motion. Cette note est trop longue pour être insérée ici; elle est cependant très-essentielle aux développemens de ce qui nous occupe dans cet instant.

toujours impuiſſant lorſqu'il preſcrit l'impoſſible, a-t-il calculé le temps phyſique néceſſaire pour remplir les formalités de l'inſcription ſpéciale de tant de millions d'actes exiſtans, même depuis un ſiècle, & ſujets, d'après la réſolution, à cette inſcription? a-t-il calculé l'inſouciance, l'apathie de cette foule de citoyens habitant les campagnes, ne comprenant rien, ni à ce que vous appelez *publicité*, ni à ce que vous entendez par *ſpécialité*, dormant profondément ſur la foi des lois ſur leſquelles ils ont contracté, & ne ſortant un jour de cette léthargie que pour apprendre que ces contrats, ces actes qui fixoient la deſtinée de leurs femmes, de leurs enfans, ont perdu pour jamais leur caractère eſſentiel?

Et même en ſuppoſant levées les difficultés de cette tranſition, peut-on conſacrer pour l'avenir ces diſpoſitions immorales de la réſolution, qui exigent de l'épouſe timide le renouvellement, tous les dix ans, d'une inſcription ſpéciale pour le maintien de ſes droits déterminés, qui expoſent ceux des mineurs, des abſens, en les livrant aux ſeules garanties qu'offre la vigilance plus ou moins exacte des commiſſaires près les adminiſtrations municipales?

Mais, ſans nous arrêter davantage aux reproches de ce genre, qui, d'après les termes même du rapport fait aux Cinq-Cents, ſeroient réellement un vice radical (1); ſans vous entretenir plus long-temps des autres imperfections ſur leſquelles il eſt beſoin de balancer en grand les réſultats pour & contre, j'aborde une autre queſtion non décidée, & ſur laquelle il eſt préalablement néceſſaire de prononcer.

Deux réſolutions vous ont été ſucceſſivement préſentées

---

(1) C'est ainsi que s'explique le rapporteur. « Tout bon système » hypothécaire doit donner la garantie la plus ample des droits » immobiliers; toute atteinte qu'il n'auroit pas prévenue seroit *un* » *vice radical.* »

ſur le code hypothécaire : l'une, le réſultat d'une diſcuſſion publique trop ſuccincte à la vérité, mais au moins dans les formes générales voulues par la conſtitution; l'autre, le fruit des méditations de deux commiſſions, & préſentée enſuite, pour la forme, à une nouvelle lecture, comme ſimple changement de rédaction.

Quelque confiance que nous devions avoir aux élémens qui nous ont procuré cette ſeconde rédaction, il eſt néceſſaire que votre commiſſion vous prouve par un rapport, comme celle du Conſeil des Cinq-Cents a cherché à le prouver, 1°. que la rédaction actuelle eſt amélioratrice; 2°. qu'aucun principe, aucune diſpoſition n'ont été changés ou l'ont été utilement.

Enfin il faut, citoyens collègues, en ſuivant la marche que vous avez adoptée dans une occaſion très-récente, qu'il ſoit fait un rapport ſur la première rédaction comme il en a été fait un ſur la ſeconde. Je réclame d'autant plus vivement ce rapport ſur la première rédaction, que j'ai lieu d'eſpérer qu'il ſuppléera à la rapidité des développemens du rapport déja fait, & que ſur-tout la commiſſion nous édifiera ſur les différences, au moins apparentes, que j'ai cru remarquer entre cette première & cette dernière rédaction, comme, par exemple, dans l'article VII. Cet article, dans la première rédaction, étoit ainſi conçu : « Sont ſeuls ſuſceptibles d'hypothèque, 1°. les biens territoriaux étant dans le commerce, enſemble leurs acceſſoires, *inhérens & établis à perpétuelle demeure*, &c. » Or par ces mots, *leurs acceſſoires*, *inhérens*, *établis à perpétuelle demeure*, l'on devoit entendre les *rentes foncières*, qui ſont réellement inhérentes aux biens territoriaux, tant que la faculté de réachat n'eſt pas exercée.

Cependant la ſeconde rédaction, article VII, déclare formellement que les rentes foncières ne pourront plus à l'avenir être frappées d'hypothèque.

Le rapporteur de votre commiſſion, loin de juſtifier ce changement, paroît prouver au contraire les inconvéniens

de cette innovation inutile à la sûreté des hypothèques, & qui prive, & le particulier de la jouissance complète de cette partie de sa fortune, & l'Etat en masse d'un moyen important de faciliter les prêts d'argent.

Dans le chapitre IV, qui traite des privilége ou surcharges, par la seconde rédaction, de formalités minutieuses & presque toujours impraticables pour les ouvriers des campagnes, les précautions à prendre par ces ouvriers pour assurer leur salaire. Comment exiger l'inscription des procès-verbaux des réparations avant le commencement de ces réparations ? cela ne sera jamais exécuté par l'ouvrier pauvre ou ignorant, & vous exposerez ce malheureux à la perte de ses avances.

Le chapitre V offre, dans la seconde rédaction, une innovation si importante, qu'il est étonnant qu'elle n'ait été considérée que comme un simple changement de rédaction, qui ne porteroit aucune atteinte aux principes adoptés par ce Conseil dans la première rédaction : j'entends parler de l'article XV de cette seconde rédaction, qui veut que la vente ne rende pas exigibles les capitaux aliénés.

Une disposition qui frappe si visiblement les droits de tous les créanciers antérieurs de capitaux aliénés, peut-elle n'être que le résultat d'une conférence entre deux commissions, & n'être présentée que pour la forme aux Cinq-Cents, sans discussion & sans motifs profondément examinés ?

Le rapporteur des Anciens est loin d'avoir justifié la mesure ; & le rapporteur des Cinq-Cents n'en a pas même parlé : du moins rien n'existe, dans son rapport, sur cet objet, & c'est le silence même du rapporteur des Cinq-Cents sur cette étonnante innovation, qui me fourniroit une réponse à ceux qui prétendroient que son principe étoit implicitement contenu dans la seconde partie de l'article XXVI de la première rédaction (1). Outre que cette se-

(1) La seconde partie de l'article XXVI de la première rédaction s'exprime ainsi : « Néanmoins ledit immeuble continue d'être

conde partie n'exprime rien de contraire à l'usage reçu de rendre exigibles, au moment de l'ex-propriation, les capitaux aliénés, la disposition étoit assez importante, & méritoit un éclaircissement trop nécessaire, pour que le rapporteur des Cinq-Cents ne se fût pas empressé d'en parler (lorsqu'il s'occupoit de cet article XXVI de la première rédaction), s'il avoit cru, à cette époque, qu'il contînt le principe si textuellement exprimé dans l'article XV de la seconde rédaction.

Mais l'article XVI du chapitre VI de la seconde rédaction, répondant à l'article XV du même chapitre de la première, exige sur-tout, de la part de votre commission, une explication formelle sur ce que semble préjuger cet article XVI. Il porte : « Les inscriptions sont faites au bureau de la conser-» vation des hypothèques de la situation des biens. »

Et, d'un autre côté, le rapporteur des Cinq-Cents ayant, *page* 35 de son rapport, annoncé que cette partie de la loi auroit pu comporter les détails de l'organisation, & que les détails ne sont différés que jusqu'à ce que les amendemens que le projet pourroit éprouver auront mis à même de juger si les travaux seront plus ou moins considérables, ajoute, *que le plan de cette organisation paroît d'autant moins pressant que la loi pourra s'exécuter sur-le-champ par les agens qui ont été nommés en exécution de la loi du 9 messidor.*

Or l'explication formelle que je desire, que le Conseil doit desirer, est de savoir si cet article XVI du titre VI que je viens de citer ne décide pas *textuellement* la confirmation de la monstrueuse & dispendieuse machine créée par le chapitre IX de la loi du 9 messidor sous le nom d'*agence de la conservation des hypothèques.*

» affecté aux charges et hypothèques inscrites du fait des précédens » propriétaires, aux mêmes termes et de la même manière qu'il » l'étoit avant l'expropriation. »

Certes, mes collègues, tout doit nous porter à le croire; 1°. les expressions du rapporteur des Cinq-Cents, que je viens de citer, qui dit que la loi pourra s'exécuter sur-le-champ par les agens qui ont été nommés en exécution de la loi du 9 messidor;

2°. Par la disposition de cet article XVI du chapitre VI, *qui veut que les inscriptions soient faites au bureau de la conservation des hypothèques*;

3°. Parce que les articles XLIX & L de la résolution qui nous occupe maintiennent les dispositions de cette loi du 9 messidor en tout ce qui n'est pas contraire à la présente.

Représentans du peuple, lorsqu'il s'agit d'une loi aussi importante sous le double aspect des relations civiles & des relations fiscales, pourriez-vous bien, sans un rapport préalable sur cet article oublié, sans une explication formelle sur ses intentions comme sur ses conséquences, & celles des articles XLIX & L, préjuger le maintien d'un établissement gigantesque, dont les attributions, sans surveillance comme sans *maximum*, gréveroient la France de plusieurs millions, *sans nécessité pour le service civil* comme sans ressource utile pour le fisc?

Un établissement, motivé, dans les temps de sa création, sur un systême justement réprouvé des cédules hypothécaires, cédules qui ne se présentoient elles-mêmes que pour amener des spéculations de banques; cet établissement ruineux d'une agence absolument inutile à la chose, & dont, avant sa création, tenoit si économiquement & si exactement lieu la régie de l'enregistrement (1), a été si victorieuse-

(1) Voyez, à la fin, la note (B), page 15. Elle offre la comparaison des travaux qu'exigeoit l'édit de 1771, et ceux exigés par la présente résolution : d'où l'on conclura que si, les travaux exigés par l'édit de 1771, étoient très-exactement faits par la régie, quoique plus considérables que ceux exigés par la résolution, cette

ment attaqué par notre collègue Bergier aux Cinq-Cents; qu'il seroit inutile de rien ajouter à ses lumineuses démonstrations sur cette superfétation financière. Il vous suffira de savoir que, d'après les calculs de Bergier, il seroit perçu cette année, au profit de cinq à six cents conservateurs de cette agence & de son conservateur général, près de douze millions sur les seules inscriptions d'actes anciens (1), & plus de quarante pour cent des produits annuels pour l'avenir; & que, d'après ces vérités, cet établissement qui soulève contre lui tout ce qui conserve quelque pudeur, doit crouler avec les bases insolites sur lesquelles il étoit appuyé. Nous devons espérer que les explications que je réclame de votre commission détermineront enfin nos collègues des Cinq-Cents à statuer sur la motion de notre collègue Bergier, lequel, après avoir démontré l'inconvenance de laisser passer *en loi* les résolutions prises sur le code hypothécaire, sans statuer, sur son complément, la partie administrative & fiscale, finit ainsi sa motion. « Je demande, dit-il, » que la commission de révision du code hypothécaire soit » chargée de vous faire, dans cinq jours, un rapport sur l'or-

---

même régie, payée pour la recette, peut aussi se charger du travail administratif.

(1) Sans garantir l'exactitude mathématique des calculs de notre collègue Bergier, l'on peut au moins affirmer que l'inscription des actes anciens doit produire plusieurs millions, et qu'il seroit absolument inconvenant d'abandonner la masse de cette énorme rétribution à des agens inutiles pour l'avenir, lorsqu'une administration existante, et, comme je l'ai observé, déja salariée par les remises sur la recette que le nouveau système lui conserve, peut remplir si facilement et si exactement la partie de la formalité. Ce dont nous devons le plus nous garder, c'est de l'établissement nouveau de compagnies de finance: et nous irions consacrer la perpétuité de celle créée par la loi du 9 messidor, dont l'existence inutile a le danger d'offrir une corporation sans surveillance directe de la part du gouvernement.

» ganisation de la conservation des hypothèques & sur les
» réformes du tarif, &c. »

Notre collègue Bergier parloit ainsi le 16 germinal : il demandoit un rapport dans cinq jours, & plus de cinq décades se sont écoulées sans que ce rapport si urgent ait été présenté. Que signifie ce prodigieux retard ? ne nous conduit-il pas à la *sanction tacite* de ce que les moindres notions en finance nous commandent de repousser ? Laisserons-nous, citoyens collègues, l'agence actuelle jouir des douze millions que doivent produire les trois premiers mois, sauf à la supprimer après cette abondante moisson, si le *tolle* devient trop général ?

Non, représentans du peuple, vous allez, à la vérité, ouvrir incessamment une discussion solemnelle sur les principes (& les exceptions que notre organisation sociale exigera) de la partie civile du code hypothécaire ; mais vous ne statuerez sur le *code* que lorsque nos collègues des Cinq-Cents l'auront complété en vous faisant passer la résolution relative à la partie administrative & fiscale ; &, par cet acte de sagesse, vous vous garantirez de l'imminent danger où vous exposeroit une détermination prématurée, qui compromettroit également & les intérêts privés des citoyens & ceux du trésor public.

Je me borne à ces observations : il suffit d'avoir indiqué les inconvéniens d'une marche précipitée, sur laquelle le Conseil des Anciens, privé de l'initiative, ne seroit plus le maître de revenir.

D'après ces considérations, je me résume & je demande,

1°. Que la discussion sur les parties civiles du code hypothécaire soit annoncée pour la prochaine décade, & qu'elle ait lieu d'une manière assez étendue pour éclairer le Conseil & le public sur les motifs qui doivent déterminer à se décider pour le principe de la *publicité des hypothèques* & celui de la *spécialité* ;

2°. Sur les modifications qui pourroient être apportées

à la rigueur de ces principes, à l'égard des actes *non volontaires*, des pupilles, des absens & des *droits matrimoniaux*;

3°. Que, préalablement, la commission donne des explications *satisfaisantes* sur les divers changemens opérés dans les deux résolutions, afin que le Conseil soit à même de juger si ces changemens, qui ne paroissent être que le vœu des deux commissions, sont véritablement des changemens *améliorateurs*;

4°. Que sur-tout elle nous donne son avis sur la question de savoir si l'article XVI du chapitre VI du titre premier, & les articles XLIX & L du titre IV ne jugent pas formellement le maintien de l'agence de la conservation des hypothèques créées par la loi du 9 messidor.

NOTES.

(A) L'on ne connoît pas le nombre des actes, soit volontaires soit judiciaires, emportant hypothèque, qui existent en France. Il est innombrable. C'est sur la foi de ces actes que reposent la fortune et la tranquillité de toutes les familles; et quand on ne s'arrêteroit qu'aux contrats de mariage, aux partages, aux actes de société, de tutèle, aux cautionnemens, &c., certes il n'y a pas d'exagération à les porter à plus de dix millions. De ces contrats sacrés qui forment les nœuds essentiels de l'ordre social, il en est peu qui, par leur nature et par le fait, ne contiennent point des engagemens indéfinis, et ne consacrent pas la disposition de l'hypothèque générale. Or est-il dans la puissance, peut-il même être dans la volonté du Corps législatif de porter atteinte à ces monumens, de bouleverser leur hiérarchie, et de porter une loi de violation sur ces milliers de pactes, la source et la sauve-garde d'une immensité d'autres, consentis depuis sur cette foi sàcrée?

Sans doute la représentation nationale a bien le droit de changer les formes conservatrices des droits acquis aux citoyens; mais si elle est, par la constitution même, dans l'heureuse impuissance de porter atteinte aux propriétés, il est certain qu'elle ne peut pas davantage, sans fouler aux pieds ce grand principe, consacrer une rétroaction, dont l'effet inévitable seroit de dénaturer ces mêmes propriétés en désaffectant les gages sur lesquels elles sont assises.

En vain diroit-on que les anciens créanciers conservent pendant trois mois le droit de s'inscrire sur tous les biens; quand même l'impossibilité de leur indiquer où sont ces biens, qui, depuis la date des anciens actes, ont dû souffrir plus ou moins de variations, ne seroit pas toujours une lacune irréparable; quand la mesure proposée ne seroit pas à peu près inexécutable pour la classe la plus foible et la plus intéressante des citoyens, c'est-à-dire, les orphelins, les interdits et les absens, pour qui personne n'aura une vigilance suffisante, pour toutes les femmes en puissance de maris, qui, ne voulant pas troubler leurs ménages, n'exécuteront point, ou n'exécuteront qu'à demi une formalité dont rien ne leur indiquera l'étendue suffisante, et qui seroit d'ailleurs si pénible à remplir pour elles; quand enfin d'autres obstacles aussi repoussans n'accompagneroient pas la première exécution d'une pareille loi, cette formalité de s'inscrire par-tout deviendroit alors une véritable dérision. S'il y a en effet généralité d'enregistremens, il n'y a plus de spécialisation; le système n'en existera plus qu'en

théorie pour les actes passés ; et à l'égard de ceux futurs, il y aura aussi impossibilité de le mettre à exécution, puisque les actes anciens continueront de grever tous les biens pendant un temps illimité, dans l'arrondissement où l'on sera inscrit.

Portons-nous cependant au moment où il faudra exécuter la loi, et où les créanciers et ayant droit, obligés de renoncer à leur hypothèque générale, en seront réduits à aller s'inscrire dans un arrondissement.

Dans cette hypothèse, le plus diligent s'empresse, bien entendu, de s'inscrire sur l'immeuble qui sera à sa portée. A Paris, par exemple, et dans les autres grandes cités, tous les hypothécaires ne manqueront pas de fixer leurs choix sur les maisons qu'ils connoîtront à leurs débiteurs, sans s'inquiéter s'ils ont d'autres immeubles au loin. Ainsi un créancier fera son inscription, supposons dans le premier mois : l'immeuble existant dans l'arrondissement suffira bien à sa sûreté ; mais ne pourroit pas remplir une plus grande charge. Cependant, dans les trois mois, et même à la veille de l'expiration, interviennent d'autres créanciers porteurs de titres antérieurs en date ; ils s'inscrivent, et conservent par conséquent cette date. Le premier inscrit en est instruit, et il voit le gage qu'il lui avoit plu de choisir, faute d'en connoître d'autre, absorbé par ces post-venant. Il voudroit bien aller à la découverte de quelqu'autre immeuble ; mais il n'est plus temps, et le délai expiré ne lui laisse plus que la ressource de venir après les créanciers, en vertu de titres postérieurs en date au sien, mais inscrits avant lui dans le délai.

Autre cas du même genre.

Un débiteur possède des biens dans deux ou trois arrondissemens ; pendant le délai de trois mois, ses créanciers s'inscrivent, les uns dans tel arrondissement, les autres dans tel autre, et tous croient voir leur créance suffisamment assurée. Point du tout : arrive, à l'expiration du délai, un créancier antérieur à eux, et qui s'inscrit dans les divers arrondissemens.

Cependant les immeubles d'un seul ou de deux de ces arrondissemens se trouve lui suffire : mais quand il voudra être payé, dans lequel de ces divers arrondissemens lui plaira-t-il de fixer sa poursuite, et sera-t-il le maître de vouer à la ruine tel ou tel autre créancier à son choix? S'il lui plaît de se payer sur l'arrondissement du nord, par exemple, il ne laisse rien aux créanciers venant après lui dans les mêmes arrondissemens, et *vice versâ*, s'il lui plaît de faire porter son choix sur les immeubles assis dans les arrondissemens du midi. Une pareille incertitude est un supplice

pour les malheureux créanciers post-venans. Elle peut cependant durer vingt ans et plus.

Eh ! qu'on ne dise pas que ce sont là des hypothèses dont la réalisation sera rare. L'inconséquence de la mesure proposée n'engendrera au contraire que des incertitudes, des injustices semblables. Il en est quantité d'autres encore qu'on pourroit citer ; mais s'il falloit s'assujettir au détail de toutes les entraves, des frais, des obstacles sans nombre qui accompagneront la première exécution du nouveau système, ce mémoire n'auroit point de borne.

Nota. *Cette note est extraite de l'ouvrage du citoyen Dupeuty.*

(B) *Etat de comparaison des opérations de l'ancien système hypothécaire, d'après l'édit de 1771, et du nouveau, proposé par la résolution.*

Système de 1771.	Nouveau système.
I.	I.
Les créanciers, soit privilégiés, soit hypothécaires, soit chirographaires, sont tous admis à conserver leurs droits par la voie de l'opposition ; le nombre très-considérable de ces actes provient de la faculté accordée par la loi de conserver pour toute créance indistinctement.	Les seules créances notariées, emportant hypothèque, ou validées en justice, et celles auxquelles la loi donne hypothèque, sont admises à l'inscription, et la production de ces actes doit être aussi considérable que les oppositions, en raison de ce que la fixité de l'hypothèque ne dérivera plus que de cette formalité.
II.	II.
Les radiations s'opèrent en vertu d'actes, soit de la juridiction civile, soit de la juridiction contentieuse.	Ce seront les mêmes formalités pour les radiations d'inscriptions.
III.	III.
Le nombre des extraits d'oppo-	La publicité des hypothèques

sitions à délivrer sur lettres de ratification et les certificats de non opposition, sont en raison, soit pour les extraits de la quotité desdites lettres, soit pour les certificats du besoin qu'on peut en avoir.

nécessitera de donner des certificats d'inscription ou non inscription; mais ce travail ne pourra jamais être aussi considérable que dans le système de 1771, vu, comme il va être démontré ci-après, que, pour *purger*, la formalité des lettres est supprimée.

C'est sur-tout ce quatrième article qui va démontrer que l'exécution du nouveau système sera beaucoup plus facile et plus simple que l'ancien.

I V.

L'ancien système n'admet, pour purger les hypothèques, que la voie des lettres de ratification qui est volontaire, ce qui nécessite, pour maintenir l'action hypothécaire de tous les créanciers, des différens vendeurs, d'établir la propriété du bien vendu avec la plus scrupuleuse attention et exactitude dans la minute des lettres, et de remonter à l'espace de temps de la prescription. La découverte des parties saisies devient un travail de recherche très-vétilleux et très-pénible en raison de l'étendue de cette propriété.

Il y a donc pour cet objet trois opérations à faire,

1°. La minute des lettres,

2°. L'expédition d'icelles,

3°. La découverte des parties saisies.

I V.

Dans le nouveau système ce sera tout le contraire, il ne faudra faire aucuns travaux préliminaires; il ne s'agira que de transcrire le titre de créance, objet purement matériel, de la compétence d'un commis expéditionnaire, et de délivrer un certificat d'inscription ou non inscription, en faisant seulement les recherches sur les vendeurs directs et non sur les anciens propriétaires, comme dans le système de 1771, puisqu'à chaque mutation, les acquéreurs seront tenus de remplir cette formalité; qu'autrement ils seroient garans des obligations que leurs vendeurs pourroient contracter après la vente.

De cet exposé ne résulte-t-il pas évidemment que l'exécution du nouveau système sera beaucoup plus simple et moins dangereuse pour la responsabilité que l'ancien? Pourquoi donc, d'après ce, maintenir une nouvelle administration qui ne doit sa naissance qu'au monstrueux code hypothécaire du 9 messidor an 3, administration vicieuse dans son institution, parce qu'elle repose sur un seul

individu, qui a le droit de disposer d'une infinité de places, et dont le caprice fera loi; administration d'autant plus imparfaite et révoltante, qu'il n'existe, d'après la loi du 9 messidor, entre le *chef unique* et ses conservateurs particuliers, aucun intermédiaire pour surveiller personnellement, et *de visu*, les opérations de ces derniers, répandus dans chaque département, et que la responsabilité, pesante sur ces conservateurs particuliers envers leur chef, et sur le chef envers le public, devient illusoire.

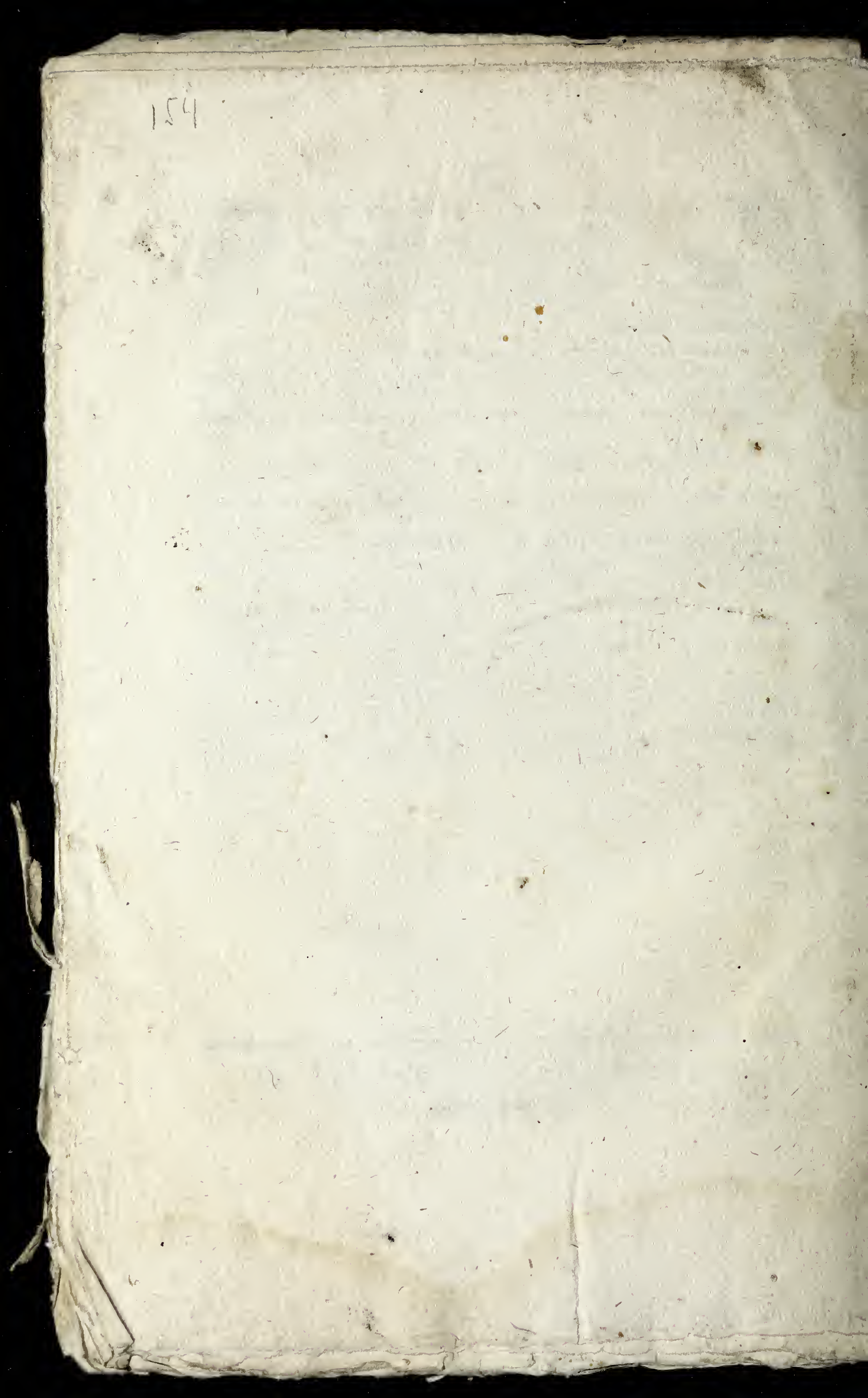
L'administration du droit d'enregistrement, qui a atteint, pour la partie d'administration et de surveillance, le plus haut point de perfection desiré, ne présente-t-elle pas au contraire des avantages inappréciables pour le gouvernement, si elle est chargée de l'exécution de ce nouveau systême? n'est-il pas démontré par le tableau de comparaison, que ses receveurs, qui étoient chargés de l'ancien systême, et contre lequel il n'existe aucune réclamation, peuvent plus facilement encore se charger du nouveau? n'a-t-elle pas déja établie en exercice des agens secondaires (les vérificateurs et inspecteurs) pour les surveiller? et comme ces receveurs sont à remises sur leur recette, et que la régie est déja chargée par la loi du 9 vendémiaire an 6 (titre IV, article LXII), de la partie des recettes, n'est-il pas constant que ces receveurs trouveront le salaire de l'exécution dans leur remise; qu'en conséquence il n'en coûtera rien de plus au gouvernement, qui pour lors profitera du produit des droits fixés par le tarif annexé à la loi du 9 messidor an 3?

Dans le cas contraire, qu'en résulteroit-il? qu'outre le maintien d'une administration vicieuse, et qui ne présente aucune garantie sur sa gestion, ni *maximum* dans ses salaires et attributions, l'Etat se trouveroit surchargé de frais immenses; car en ne raisonnant que sur ce que prescrit la loi du 9 messidor, qui n'établit qu'un conservateur par chaque département, et une administration générale à Paris, reposant sur un seul individu, et en fixant même un *maximum*,

1°. Le traitement de ces conservateurs particuliers à 3,000 fr. (l'un dans l'autre, comme devant être chargés des frais de leurs bureaux) et leur nombre à six cents, cela donne une somme de . . . . 1,800,000 fr.

2°. Les frais de loyer de l'administration générale à Paris, et le sort du chef et de ses employés, à 200,000

3°. Enfin le sort de cinquante inspecteurs au


154